Faire une offre d’achat par mail

Description

Une offre d’achat par mail est l’une des solutions les plus pratiques pour soumettre une proposition de prix au vendeur d’un bien immobilier. Cette solution permet d’initier la vente ou les négociations sans attendre que le propriétaire reçoive son courrier.

Cependant, avant de se lancer, les acheteurs doivent se pencher sur la légalité de cette pratique. De plus, ils ont tout intérêt à mesurer la portée d’une telle démarche dans le cadre d’une transaction immobilière.

Flash actu : suivant la loi Climat et résilience du 22 août 2021, afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d’une maison ou d’un appartement dont le DPE est classé F ou G.
Modèle d’offre d’achat

Est-il possible de faire une offre d’achat par mail ?

La loi laisse une large marge de manœuvre aux personnes désireuses d’acquérir un bien immobilier. L’acheteur peut soumettre une offre au vendeur verbalement. Dans la pratique, il est toutefois conseillé de mettre ce type de proposition à l’écrit pour éviter tout litige. C’est pourquoi les autorités compétentes reconnaissent la **valeur juridique d’une offre d’achat envoyée par courriel.**

En revanche, **pour que cette proposition soit valable**, elle doit être ferme et précise. En d’autres termes, il faut que l’acheteur exprime sans équivoque sa volonté d’acquérir le bien. De plus, il est tenu de présenter toutes les modalités de la vente si l’autre partie retient son offre.

Comment faire une offre d’achat par mail ?

La rédaction d’une telle offre est une opération délicate. La loi oblige les acheteurs à **respecter un formalisme rigoureux.** De plus, il est important de prendre toutes les précautions nécessaires pour que le vendeur accepte la proposition. Dans cette optique, son contenu doit être particulièrement soigné.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Check-list

D'abord, il convient de rappeler tous les éléments qui devront apparaître sur ce document. **Un simple oubli peut invalider l'offre** ou inciter le propriétaire à refuser. Afin de ne rien laisser au hasard, l'acheteur doit mentionner :

- Les caractéristiques du bien ;
- Le prix d'achat ;
- Le moyen de financement retenu ;
- Le délai de validité de l'offre ;
- Les modalités de réponse du vendeur ;
- Les conditions suspensives.

Évaluation de la valeur du bien

Pour mener à bien la transaction, il est conseillé de **faire appel à un expert.** Cela permet à l'intéressé de proposer le juste prix au vendeur. Et il est toujours préférable de se fier au prix demandé par le propriétaire.

À noter : dans le cas d'une vente sans intermédiaire, le vendeur est dans l'obligation d'accepter la première offre au prix demandé. Soumettre une proposition à un prix plus élevé ne garantit pas forcément que la démarche débouche sur une vente.

Rédaction de l'offre

L'acquéreur peut **s'occuper lui-même de la rédaction de l'offre ou bien confier la tâche à un professionnel.** Dans tous les cas, il doit accorder une importance particulière au délai de validité de cet acte unilatéral.

À noter : dans la pratique, **la durée de la validité est fixée entre 5 et 10 jours.** Si le propriétaire ne donne aucune réponse après ce délai, l'offre peut être considérée comme refusée.

Clauses suspensives

Une offre d'achat par mail contient également des clauses suspensives. Ce sont les **circonstances qui peuvent annuler la vente.**

L'acheteur peut préciser à travers les clauses suspensives qu'il n'aura pas la possibilité d'aller au bout de la transaction si sa banque ne lui octroie pas un crédit

© 2023 LEGALPLACE SAS

immobilier. L'acquéreur est également autorisé à **mentionner quelques-unes de ses conditions à travers cette disposition particulière.** Il a le droit d'exiger au propriétaire quelques travaux de rafraîchissement.

Modèle d'offre d'achat par mail

Puisque l'offre d'achat introduit les modalités de la vente, il faut s'assurer que celle-ci répond aux conditions de forme imposées par les autorités compétentes. Dans cette optique, les particuliers peuvent tout simplement **remplir un modèle d'offre d'achat qui leur évitera l'annulation de l'acte** le cas échéant. Nous mettons ce document à votre disposition. Il est téléchargeable gratuitement en ligne.

Télécharge ce modèle d'offre d'achat par mail sous format Word (Gratuit)

Est-il possible de se rétracter d'une offre d'achat ?

L'envoi d'une **offre d'achat par mail ou par courrier engage l'acquéreur.** Dès lors que le vendeur accepte la proposition, les deux parties doivent régler les formalités nécessaires à la rédaction du compromis ou de l'acte de vente. Par la suite, seul le vendeur est tenu de céder son bien. L'acheteur jouit d'un **délai de rétractation de 10 jours.**

Néanmoins, **se rétracter ne sera pas sans conséquence.** Il doit déposer habituellement une somme représentant 10 % de la valeur du bien au moment de la signature du compromis de vente. En cas de rétractation, cette somme sera versée au vendeur à titre de compensation.

FAQ

Quelles sont les suites possibles d'un refus d'offre d'achat ?

Après que le vendeur refuse une offre d'achat, deux situations peuvent survenir : soit le propriétaire rompt tout contact avec l'acquéreur, soit il envoie une contre-proposition. Dans le second cas, une phase de négociation débutera.

Les deux parties doivent trouver un accord pour que la vente ait lieu. En principe, il s'agit de revoir à la hausse le prix proposé ou bien de revoir les conditions pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

acquérir le bien.

Quelles sont les conséquences de l’acceptation de l’offre d’achat ?

Si le vendeur accepte une offre d’achat, il doit retirer son bien du marché jusqu’à ce que la vente soit conclue. Cela l’empêche également d’accepter les propositions émanant des autres acquéreurs. D’un certain point de vue, cet accord l’engage plus que l’acheteur puisqu’il ne jouit d’aucun droit de rétractation. D’ailleurs, le propriétaire est contraint d’accepter le premier offrant au prix sous certaines conditions.

Dans quels cas le vendeur peut-il se rétracter d’une offre d’achat acceptée ?

Un vendeur peut se rétracter même après l’acceptation de l’offre d’achat, si celle-ci ne répond pas aux conditions de forme et de fonds imposées par la loi.

Une rétractation est alors généralement admise lorsque l’offre n’est pas assez détaillée. Les omissions même involontaires en constituent également un motif valable. C’est notamment pour cette raison qu’il est conseillé de confier la rédaction de la proposition à un professionnel ou de remplir un modèle téléchargeable en ligne.

Quelle est la différence entre une option d’achat et une offre d’achat ?

Ces deux termes sont souvent associés à tort. Une option d’achat consiste à demander un temps de réflexion au vendeur avant l’achat d’un bien. Pendant cette durée, le propriétaire ne peut pas vendre la propriété à une autre personne. Dans ce cas, le prix ne pose plus problème.

En revanche, l’acquéreur propose un prix en envoyant une offre d’achat. L’autre partie pourra accepter ou non cette proposition.

© 2023 LEGALPLACE SAS